

A nova Lei do Inquilinato

A partir de Janeiro do corrente ano, a Lei de Inquilinato sofreu diversas alterações no que se refere locações de imóveis comerciais e residenciais. Em resumo, o objetivo da lei é proporcionar para locador e locatário maiores garantias no contrato de locação e maior agilidade nas ações judiciais, sobretudo as ações de despejo.

Uma das grandes mudanças da lei atinge diretamente as ações de despejo, para que estas tenham maior eficiência. Diferentemente do que era aplicado, agora, em imóveis que não possuem qualquer garantia locatícia, o Juiz dará ordem de despejo ao locatário para que desocupe o imóvel em 15 dias. Neste caso, a ação poderá ser suspensa caso o inquilino pague o total de seu débito dentro do prazo estipulado. Caso o inquilino pague o débito, este não poderá atrasar o aluguel, pois, neste caso, seu despejo será decretado imediatamente. Outra mudança bastante significativa nas relações de aluguel se refere a posição do fiador nos contratos.

A atual legislação permite que o fiador se retire do contrato em algumas hipóteses. Uma das hipóteses ocorre em caso de prorrogação do contrato por tempo indeterminado. Neste caso, o fiador poderá se exonerar do encargo, devendo informar o inquilino sobre sua retirada, porém sua responsabilidade permanece por até 120 dias após a comunicação. Ainda, caso o fiador ingresse com pedido de recuperação judicial, o proprietário poderá exigir do inquilino a troca do fiador para garantir o contrato, sob pena de ação de despejo.

A mudança da lei também atingiu a multa rescisória nos casos de devolução do imóvel antes do prazo pactuado. Pela nova lei, caso o inquilino resolva deixar o imóvel antes do término do contrato, a multa rescisória será proporcional ao tempo restante da locação.

Nos casos de ação de renovação de contrato de aluguel, a lei também trouxe mudanças e agora prevê que o locatário deverá demonstrar a idoneidade do fiador, ainda que este seja o mesmo do contrato anterior. Caso o contrato não seja renovado, o inquilino terá 30 dias para desocupar o imóvel se esta for a vontade do locador.

Dra. Priscila Franciane B. Lollo
Advogada e Consultora Jurídica